

SCHEMA DI CONVENZIONE
Programma Integrato di Intervento
Compendio via S.FERMO

L'anno nel mese di..... il
giorno..... ininnanzi a me dott.
.....senza l'assistenza dei testimoni per espressa e
concorde rinuncia fattane dai comparenti, con il mio consenso sono
comparsi i Signori:

..... nato a _____ (_____) il
_____, domiciliato per le funzioni ed ai fini del presente atto
presso la residenza municipale, in COSTA VOLPINO (BG), piazza Caduti
di Nassiriya, 3 , il quale interviene, nella sua qualità di Responsabile del
Settore 3 Governo Territorio, in nome e per conto del COMUNE DI
COSTA VOLPINO, (di seguito "Comune") con sede in COSTA VOLPINO
(BG), Piazza Caduti di Nassiriya, 3, codice fiscale 00572300168, in
esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n°
delesecutiva ai sensi di legge, il cui verbale, in copia
conforme (omessi gli allegati), si allega al presente atto sotto la lettera
"A";

Sig. BAIGUINI GIANPIETRO nato a DARFO il 17.09.1968 domiciliato per la
carica, presso la sede legale, il quale interviene nel presente atto nella
sua qualità di legale rappresentante, munito degli occorrenti poteri, della
società DARFO IMMOBILIARE , (di seguito "Contraente"), con sede in
DARFO BOARIO TERME, via Aria libera, 67, p.iva 00650440985
comparenti tutti della cui identità personale e piena capacità d'agire
sono certo, i quali premettono, convengono, e stipulano quanto segue:

PREMESSO

che la società DARFO IMMOBILIARE srl è proprietaria, in Comune
Amministrativo e Censuario di COSTA VOLPINO (BG), delle aree di
estensione complessiva pari a mq. 7.830,00 (superficie di comparto tav.
01) così identificate:

al Catasto Terreni del medesimo comune al Fg. 10, mapp. 80 e al Fg. 9
mapp. 10610, 10608 , 6072 , 10606 , 6074 ed al Catasto Fabbricati al Fg.
10, mapp. 80 sub. 701 – 702 – 703 – 704 – 705 – 706 – 707, map. 8149.
come da contratto di vendita sottoscritto il 22.03.1983, a rogito Notaio
Dott. BEGNIS di Bergamo, repertorio n. 68825 regolarmente registrato;

che le aree di cui sopra sono preordinate, per espresso intento della
Contraente, condiviso dal Comune, ad operazioni di riqualificazione, a
tale obiettivo essendo indirizzate le previsioni assunte con D.G.C. n. 16
del 14.02.2019 a seguito di Proposta Preliminare di Programma Integrato
di Intervento ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/2005 s.m.i.;

che le aree di proprietà della Contraente, risultano classificate, nel vigente P.G.T., come Tessuto residenziale misto di recente formazione, normata dalle N.T.A. del P.d.R.;

PREMESSO, INOLTRE

che, in data 26.01.2019 prot. n. 1245, la Contraente ha presentato proposta di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/2005 s.m.i., corredato dagli elaborati essenziali richiesti, successivamente istruita a cura degli Uffici comunali da assumersi in variante al vigente P.G.T.;

che il P.I.I. in oggetto reca, relativamente al comparto di intervento, le seguenti previsioni:

realizzazione di edificio a destinazione commerciale per complessivi mq 1.750,00 di s.l.p., con mq 1.100,00 riservati alla vendita di prodotti alimentari e non alimentari (media struttura), e mq 250,00 di s.l.p. a destinazione residenziale;

conferimento di aree a standard, interne al comparto, per complessivi mq. 1.825,30 inferiori alla dotazione dovuta (mq 1.750,00 x 1,00 = mq. 1.750,00 e mq. 250,00 x 3,33 /150 x 40 = mq. 222,00), di cui:

mq 1.474,42 per parcheggi di uso pubblico;

mq. 350,88 per verde di uso pubblico;

mq. 146,70 a verde ma oggetto di monetizzazione;

che il medesimo P.I.I. reca, la previsione del seguente corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi a favore dell'Amministrazione Comunale di COSTA VOLPINO , di importo pari a € 379.680,00 (trecentosettantanovecentottanta/00) , in ragione dei contenuti della norma di perequazione urbanistica e economica contenuta nel vigente D.D.P., finalizzato ad interventi di riqualificazione territoriale a seguito delle intese interistituzionali in precedenza intercorse;

che il P.I.I. prevede, complessivamente, la realizzazione di opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, idonee a soddisfare le esigenze urbanizzative derivanti dalla realizzazione del nuovo insediamento, nonché coerenti con l'interesse all'implementazione delle dotazioni delle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico e agli obiettivi di riqualificazione urbanistica, ambientale e del complessivo quadrante territoriale interessato;

PREMESSO, ALTRESI'

che ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. 12/2005 s.m.i. il Programma Integrato di Intervento in variante allo strumento urbanistico è stato sottoposto alla Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. in

data..... e che è stato approvato Decreto di NON assoggettabilità con Determinazione Dirigenziale n..... del..... che in data prot. n.la Contraente ha depositato Programma Integrato di Intervento in variante al vigente PGT redatto dall'Architetto PAOLO GHEZZI che consta, oltre che del presente schema di convenzione, dei seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA – ECONOMICA;
- SCHEMA DI CONVENZIONE;
- RELAZIONE PROFILI DI VARIANTE URBANISTICA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- PERIZIA DI STIMA ONERE SECONDARIO AGGIUNTIVO;
- PERIZIA DI STIMA MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD;
- STIMA ECONOMICA (opere di urbanizzazione in cessione e opere di urbanizzazione in asservimento a uso pubblico)
- RELAZIONE GEOLOGICA;
- Tav.00 – Corografia;
- Tav.01 – Consistenza planimetrica comparto – Bilancio ecologico L.R. 31/2014;
- Tav.02 – Consistenza diritti edificatori – Stato di fatto;
- Tav.03 – Planivolumetrico;
- Tav.04 – Demolizioni;
- Tav.05 – Standard Urbanistici;
- Tav.06 – Aree permeabili (art. 3.2.3 R.L.I.);
- Tav.07 – Aree permeabili (art. 8.10 – N.T.A. - P.d.R.);
- Tav.08 – Parcheggi privati pertinenziali (art. 3.3 – N.T.A. - P.d.R.);
- Tav.09 – Eliminazione barriere architettoniche;
- Tav.10 – Aree in cessione e in asservimento;
- Tav.11 – Opere di urbanizzazione (reti fognatura);
- Tav.12 – Opere di urbanizzazione (rete cavidotti - illuminazione stradale);
- Tav.13 – Opere di mitigazione ambientale;
- Tav.14 – Visualizzazioni architettoniche;

Oltre agli elaborati costituenti lo studio di fattibilità circa la realizzazione di impianto sportivo per il gioco del calcio costituito da:

- Relazione tecnica e stima economica generale;
- Tav.00 – Schema di progetto generale;
- Relazione tecnica e stima economica – Lotto 1;

che il P.I.I. di cui trattasi comporta variante al P.G.T. vigente e che, conseguentemente, è da approvarsi con le procedure di cui all'art. 92 comma 8 e dell'art. 14 della L.R. 12/2005;

che, per quanto sopra, il P.I.I. di cui trattasi, munito del presente schema di convenzione, è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. ... del

che, conformemente ai disposti di cui agli art. 13-14-92 della L.R. 12/2005, per i successivi quindici giorni, il P.I.I. e relativi allegati è rimasto in pubblicazione tramite deposito presso la segreteria comunale, di cui è stato dato avviso pubblico affisso presso l'Albo Pretorio del Comune, pubblicato sul quotidiano "....." in data, recante invito ai soggetti interessati a presentare osservazioni;

che, nei quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione, e cioè fino al, sono pervenute n. osservazioni;

che, successivamente, il P.I.I. in oggetto, comprensivo dei relativi allegati, è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale di COSTA VOLPINO nella seduta del, con deliberazione n., recante altresì controdeduzione a tutte le osservazioni presentate, esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale in copia certificata conforme (omessi gli allegati) trovasi allegato al presente atto;

che la parte contraente si dichiara in grado di assumere e di adempiere a tutte le obbligazioni contemplate nella presente convenzione, secondo le clausole in essa contenute e come integrate ed illustrate nei documenti tecnici sopraelencati e depositati presso gli uffici comunali;

Tutto ciò premesso e confermato, fra le predette parti si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrate e sostanziale del presente atto.

ART. 2 OGGETTO E FINALITÀ

La presente convenzione ha ad oggetto la disciplina degli interventi finalizzati all'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree, site in Comune di COSTA VOLPINO, comprese nel comparto "via S. FERMO" in Ambito Tessuto Urbano Consolidato, sito in via S. FERMO e via C. BATTISITI, nonché la realizzazione delle opere ed interventi di complessiva riqualificazione dell'area stessa, in funzione degli obiettivi di riorganizzazione urbanistica, infrastrutturale ed ambientale perseguiti, al fine di provvedere, all'organica riqualificazione e riorganizzazione urbanistica ed ambientale del sopracitato compendio immobiliare al fine di ivi allocare nuovo complesso per attività economiche da destinarsi a funzione commerciale per l'allocazione di media struttura di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari in dimensionamento complessivo pari a mq 1100,00 di superficie netta di vendita e la realizzazione altresì di ulteriore complesso residenziale, a tal fine, le parti stipulanti si impegnano ad una corretta e fedele attuazione di quanto nella

presente sede pattuito.

In particolare, la Contraente si impegna nei confronti del Comune di COSTA VOLPINO, che accetta, a dare attuazione al P.I.I. predetto in conformità alla presente convenzione urbanistica ed alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, nonché secondo le previsioni degli elaborati allegati al P.I.I. depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 3

ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

La realizzazione dell'insediamento oggetto del P.I.I. avverrà in conformità alle previsioni ed alle norme di cui alla presente convenzione ed ai suoi allegati.

In particolare, l'attuazione del P.I.I. è regolata dalle disposizioni e dagli indirizzi contenuti nella relazione tecnica illustrativa del P.I.I. medesimo.

Il P.I.I. potrà essere attuato mediante più permessi di costruire oppure mediante equipollenti titoli abilitativi edilizi; nel primo caso, il Comune si impegna a rilasciare i permessi di costruire entro i termini previsti dall'art. 20 del DPR 380/2001. In tale sede, si darà luogo a determinazione definitiva della slp da realizzare, rispetto a quella massima, prevista dal presente P.I.I., pari a mq 2.000,00.

Le edificazioni dovranno essere ultimate, ai fini della richiesta di abitabilità, entro i termini di legge; in considerazione della complessità degli interventi previsti, potranno essere chieste proroghe al termine di completamento dei lavori, ai sensi dell'art. 15, comma 2, del DPR 380/2001.

In sede di progettazione esecutiva finalizzata al rilascio del o dei permessi di costruire, oppure alla presentazione degli equipollenti titoli abilitativi edilizi, potranno essere apportate, senza necessità di previa approvazione di variante del P.I.I., modificazioni plani volumetriche che, oltre a non contrastare con la vigente disciplina di P.G.T., possiedano le caratteristiche quantitative e qualitative di cui all'art. 14, comma 12, L.R. 12/05, nel rispetto degli elementi essenziali del Programma Integrato di Intervento indicati nell'allegata relazione illustrativa e delle norme tecniche di attuazione.

ART. 4

ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO, DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E AREE A STANDARDS

La Contraente, in relazione al disposto del paragrafo 1, comma 5 dell'art. 28 della Legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche, si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad asservire gratuitamente ad uso pubblico e a cedere gratuitamente a favore del Comune di COSTA VOLPINO, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria

previste entro il perimetro del P.I.I. secondo lo schema planimetrico di cui alla tavola n. 10.

Ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, nonché in conformità ai contenuti della L.R. 12/2005 s.m.i. , si dà atto che gli interventi di nuova edificazione previsti dal P.I.I. comportano l'obbligo di costituire dotazioni di standard per complessivi mq 1.750,00 per la porzione a destinazione commerciale e pari a mq 222,00 per la porzione a destinazione residenziale.

In attuazione di tali obblighi, si dà atto che il P.I.I. prevede la costituzione di dotazioni di standard per complessivi mq 1.825,30 < mq 1.972,00 inferiore alla dotazione prevista dalle N.T.A. del P.D.S., e che per soddisfare la dotazione complessiva prevista prevede la monetizzazione di mq 146,70 a cui corrisponde la somma di € 10.318,88 in virtù del valore di perizia allegata alla delibera di Consiglio Comunale n..... del..... di approvazione del presente P.I.I., per contro la dotazione conferita si articola come segue:

- mq 1.474,42 tramite asservimento ad uso pubblico delle aree e superfici, di pari estensione, destinate a parcheggi di uso pubblico, graficamente identificati sulla Tav.05 – Standard Urbanistici;
- mq 350,88 tramite asservimento ad uso pubblico delle aree, di pari estensione, destinate a verde di uso pubblico, graficamente identificate sulla Tav.05 – Standard Urbanistici;;

Conseguentemente, il Comune dà atto che il P.I.I. prevede dotazioni esaustive dell'obbligo di costituzione di dotazioni di standard, in parte reperite all'interno del comparto di intervento e in parte monetizzate.

Agli asservimenti oggetto del presente articolo si impegna la Contraente a favore del Comune di COSTA VOLPINO, che accetta, le modalità per l'asservimento ad uso pubblico delle aree di cui al presente articolo sono regolate dal successivo art. 7.

ART. 5

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, L. 1150/42 e s.m.i., nonché ai sensi del D.LGS n. 50/2016, in qualità di ente appaltante con le procedure di affidamento e contabilità di cui alla citata normativa, su parte delle aree in asservimento ad uso pubblico di cui all'art. 4, nel sottosuolo di altre non asservite, nonché, in parte, su aree messe a disposizione dal Comune, la Contraente si impegna a realizzare, a proprie cura e spese e successivamente ad asservire ad uso pubblico, secondo le disposizioni del precedente art. 4, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

Aree a parcheggio;

Aree a verde;

Opere inerenti le dotazioni tecnologiche:

Impianto di pubblica illuminazione;

L'importo di spesa delle opere qui elencate è stimato, come da computo metrico di cui all'allegato Computo metrico estimativo, allegato al P.I.I., in complessivi € 140.000,00.

Contraente si impegna a realizzare, a proprie cura e spese e successivamente a cedere al Comune, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

Allargamento e estensione della via S. FERMO

Opere inerenti le dotazioni tecnologiche:

Impianto di pubblica illuminazione;

L'importo di spesa delle opere qui elencate è stimato, come da computo metrico di cui all'allegato Computo metrico estimativo, allegato al P.I.I., in complessivi € 80.800,00.

Gli interventi relativi ai sottoservizi tecnologici verranno eseguiti secondo le indicazioni delle rispettive Ditte Concessionarie.

L'acquisizione dei pareri ed assensi necessari è onere della Contraente.

La realizzazione delle opere tutte oggetto del presente articolo e dell'articolo precedente avverrà in conformità alle prescrizioni contenute, nelle tavole allegate al P.I.I., di cui in premessa, previa predisposizione di appositi progetti esecutivi, da presentarsi per il rilascio di permessi di costruire, gratuiti ex art. 17, comma 3, lett. c), DPR 380/2001.

Si dà atto che, se, sarà necessario costituire servitù di passaggio in sottosuolo su aree di terzi, il Comune si impegna ad attivare, a seguito della trasmissione da parte della Contraente di richiesta in tal senso, le necessarie procedure, al fine di rendere possibile alla Contraente medesima l'espletamento dei lavori, nonché ad assumere gli opportuni accordi, laddove occorrano, con gli organi titolari dei servizi.

Resta inteso che, in tale evenienza, tutte le spese inerenti tali procedure sono a carico della Contraente.

ART. 6

OPERE EXTRACOMPARTO DI INTERESSE GENERALE

Per il conseguimento delle finalità urbanizzative e di riqualificazione della zona, perseguite dalla pianificazione attuativa in coerenza alle disposizioni di P.G.T. vigente, nonché in rapporto ai caratteri e all'incidenza dell'insediamento previsto, la Contraente si impegna, inoltre, ai sensi e per gli effetti del D.LGS n. 50/2016, alla realizzazione, a sua cura e spese, tutte le opere, relative al lotto funzionale 1, identificate nella Tav. 15 di cui in premessa quali interventi, con aree messe a disposizione dal Comune, extra comparto, a compensazione dell'onere aggiuntivo secondario di qualità :

- Opere finalizzate alla realizzazione del lotto funzionale n. 1 di impianto sportivo per il gioco calcio, su aree di proprietà comunale;

Ai fini della realizzazione delle opere in oggetto, il Comune si impegna ad acquisire e porre a disposizione le aree interessate alla realizzazione delle opere extracomparto.

Per quanto concerne le eventuali restanti aree occorrenti per la realizzazione delle opere medesime, il Comune si impegna ad attivare, a proprie spese, a seguito della trasmissione da parte della Contraente, di richiesta in tal senso, le necessarie procedure espropriative, consegnando successivamente alla Contraente il possesso anche di dette aree per tutta la durata dei lavori.

Il Contraente si impegna alla realizzazione delle opere di cui al comma 1 fino al raggiungimento della somma di € 420.905,45 così come meglio identificato nella relazione di stima economica impianto sportivo gioco calcio – Lotto 1 a cui farà seguito computo puntuale dei costi di realizzazione che sarà redatto all'atto della progettazione definitiva degli interventi, ai sensi del D.LGS 50/2016, in ossequio al parere dei competenti Enti.

In tal senso, si conviene che, in sede di presentazione del progetto si accluda specifico computo metrico estimativo, detto computo costituisce, a seguito della approvazione del progetto definitivo/ esecutivo, determinazione del valore delle opere riconosciuto tra le parti, ad ogni effetto previsto dalla presente convenzione.

L'opera di cui la Contraente si impegna all'esecuzione diretta, lotto funzionale 1 impianto sportivo per il gioco calcio, da individuarsi nel piano triennale delle opere pubbliche comunali, il cui costo è pari a quello del suddetto contributo, nei limiti temporali di realizzazione, non sarà vincolante, né propedeutica, all'attivazione della struttura commerciale di cui alla presente.

ART. 7

MODALITA' DI ASSERVIMENTO AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE

In relazione alle previsioni dei precedenti artt. 4 e 5, la Contraente si impegna a dar corso agli asservimenti ad uso pubblico, nonché alle cessioni, delle aree, superfici ed opere ivi previste, mediante separato atto pubblico alla cui stipulazione le parti daranno corso entro il termine di sei mesi decorrenti dal positivo espletamento del collaudo delle opere di urbanizzazione e di interesse generale da realizzarsi sulle aree stesse.

Relativamente alle opere previste in asservimento ad uso pubblico ed a quelle oggetto di cessione, a seguito della costituzione di servitù di uso

pubblico per atto pubblico, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere stesse saranno in perpetuo a carico della Contraente e suoi aventi causa.

Nell'atto di asservimento ad uso pubblico e nel rispettivo atto di cessione per le aree a verde, sono da riportarsi le seguenti condizioni essenziali:

- obbligo della Contraente, per sé e propri aventi causa, a provvedere a sua cura e spese, oltre che alla manutenzione ordinaria e straordinaria, altresì all'illuminazione pubblica, alla pulizia ed alla custodia delle aree a parcheggio, delle aiuole e delle piantumazioni in essa comprese, delle aree a verde, nonché della rete fognaria e per acque bianche relativa;
- di stabilire, previo accordo preventivo del Comune ed opportunamente motivato, per ragioni di sicurezza pubblica e privata, gli accessi carrali al parcheggio potranno essere interdetti con opportuni mezzi durante le ore notturne e nei giorni di chiusura delle attività;

La Contraente garantisce sin d'ora al Comune la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree in asservimento e di quelle in cessione; ne garantisce inoltre la piena libertà da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.

All'atto della sottoscrizione degli atti di asservimento e degli atti di cessione, si darà luogo agli occorrenti frazionamenti catastali, con riferimento alle aree che, a seguito del completamento degli interventi, risulteranno vincolate a standard o ad urbanizzazioni, in caso di modifica delle sole localizzazioni, a saldi invariati di superficie, di dette aree rispetto alle previsioni originarie di P.I.I., conseguenti a varianti di cui all'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005, non è necessaria l'approvazione di modifiche alla presente convenzione, essendo sufficiente la correlativa modificazione delle tavole di P.I.I., con presentazione di nuove tavole in allegato al progetto, e l'approvazione di quest'ultimo e della connessa variante da parte del Comune, tramite rilascio del relativo permesso di costruire o intervenuto decorso del termine di efficacia dell'equipollente titolo abilitativo edilizio.

L'asservimento si intende da effettuarsi a corpo, non a misura, fatta salva la necessità di verificare l'estensione delle aree costituenti dotazioni di standard, dovendosi dar luogo ad eventuali rideterminazioni solo in caso detta estensione risulti inferiore ai parametri di legge.

ART. 8

NORME GENERALI: Quadro occupazionale

La Contraente si impegna a riservare almeno il 35% delle nuove assunzioni, che risulteranno in capo alle attività che andranno ad insediarsi nel comparto, ai residenti del Comune di COSTA VOLPINO

selezionati attraverso il servizio comunale di “Sportello Lavoro”, previa verifica dell'effettiva domanda di lavoro e dell'idonea qualificazione professionale richiesta per svolgere le mansioni relative al ruolo da ricoprire.

ART. 9
TEMPI E MODALITÀ DI ESECUZIONE
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E EXTRACOMPARTO

La realizzazione delle opere tutte richiamate ai precedenti articoli 4,5, e 6, meglio descritte negli elaborati tecnici relativi del P.I.I., è soggetta alle disposizioni che seguono.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito di intervento, di cui agli artt. 4 e 5, sarà iniziata prima ed effettuata contestualmente a quella degli edifici: resta fermo che non potrà darsi luogo al rilascio di certificato di agibilità del manufatto in assenza di preventivo completamento delle opere di urbanizzazione indicate al medesimo articolo 5 e del conseguente collaudo tecnico amministrativo. Relativamente alle opere di riqualificazione extracomparto di interesse generale di cui al precedente art. 6, la Contraente si impegna a presentare per l'approvazione i progetti esecutivi relativi, ai sensi del D.LGS 50/2016, entro tre mesi dalla stipulazione della presente convenzione, impegnandosi a ultimarli entro 15 mesi dal rilascio dei titoli abilitativi ad essi connessi.

Relativamente alle opere di cui agli articoli 5 l'approvazione dei progetti esecutivi avviene tramite permesso di costruire, gratuito ex art. 17, comma 3, lett. c), DPR 380/2001, o equipollente D.I.A.-S.C.I.A. ove previsto; i progetti dovranno essere redatti in conformità alle previsioni degli elaborati progettuali di P.I.I., da intendersi quale progettazione di massima.

Resta fermo che nessuna responsabilità incombe alla Contraente per ritardi dovuti ai tempi di formazione dei prescritti pareri degli Enti competenti diversi dal Comune, oppure alla non tempestiva acquisizione, da parte del Comune, delle aree di proprietà di terzi necessarie.

Ai fini della realizzazione delle opere oggetto del presente articolo, la definizione di eventuali rapporti con terzi (persone fisiche, società o Enti) per qualsiasi tipo di servitù od altro titolo (ad esempio per tubazioni, cavi, locazioni, affitti e simili), concernenti le aree interessate alle opere esterne, sarà a carico del Comune, che procurerà la definizione medesima anche avvalendosi dei suoi poteri coattivi.

I costi relativi, indotti e conseguenti, sono a carico della Contraente.

Il Comune si obbliga in generale a prestare la massima collaborazione ai fini della predisposizione ed approvazione dei progetti e dello svolgimento delle relative attività esecutive, secondo modalità sollecite e

coordinate. In merito, le parti concordano in particolare che il Comune presti ogni possibile collaborazione per quanto attiene i rapporti tra la lottizzante e gli Enti a qualsiasi titolo interessati alla realizzazione degli interventi urbanizzativi; il Comune si impegna, inoltre, in relazione all'eventuale necessità di spostamento di reti di servizio esistenti sulla viabilità pubblica, conseguente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in oggetto, a far valere, nei confronti dei relativi gestori, la natura pubblica delle opere medesime, ad ogni effetto agevolativo previsto dalla vigente legislazione, con particolare riferimento alla normativa del Codice della strada.

L'esecuzione delle opere tutte di urbanizzazione che extra comparto si svolgerà sotto la sorveglianza del Comune, che la eserciterà a mezzo dell'Ufficio Tecnico Comunale e con la nomina a cura del Comune di un collaudatore in corso d'opera e finale. Tale nomina dovrà avvenire a cura del comune con comunicazione al soggetto attuatore entro trenta giorni dalla firma della presente convenzione.

L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità della Contraente, entro 30 giorni dalla firma della presente convenzione il comune nomina il collaudatore in corso d'opera e finale dandone comunicazione alla Contraente.

Le spese del collaudo, sia per le opere di urbanizzazione che extra comparto, ivi compreso l'onorario del collaudatore e le spese sostenute da esso per le realizzazioni delle operazioni e verifiche di collaudo sono a carico dei lottizzanti quantificate in via presunta in € 5.000,00 (comprensiva di cassa di previdenza pari a 4%) da versare una tantum salvo determinazione finale a cura dell'Amministrazione a seguito dell'incarico formale e da versare in caso di maggiorazione a semplice richiesta sull'IBAN n.....

Il collaudo è effettuato in corso d'opera (a cadenza mensile) e finale su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e su quelle di compensazione dell'onere secondario aggiuntivo di qualità e con esso si deve attestare la regolare esecuzione delle opere predette rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

Entro un (1) mese dalla data di presentazione al protocollo comunale della dichiarazione di fine lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al Responsabile dell'ufficio tecnico, per l'approvazione da parte del Comune.

Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro un (1) mese dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi quindici (15) giorni dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi

termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego. La Contraente si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente eventuale escussione della fideiussione.

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo.

La Contraente è tenuta, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art.11.

Gli oneri di custodia delle opere competono all'operatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune, in tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui sopra.

La comunicazione di agibilità e l'avvio delle singole attività è vincolata alla sola realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al lotto dell'attività stessa, il mancato completamento delle opere di cui all'art. 6, per cause non imputabili alla diretta responsabilità della Contraente ammettono comunque il rilascio del certificato di agibilità per l'edificio previsto dal presente P.I.I.;

ART. 10

NORME GENERALI: CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (modalità di scomputo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria)

In conformità ai disposti dell'art. 16, DPR 380/2001, si dà atto che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti l'intervento, secondo le quote vigenti in Comune di COSTA VOLPINO ed in rapporto alla slp

massima prevista dal vigente P.G.T. e dal presente P.I.I., sono pari ai seguenti importi:

Oneri di urbanizzazione primaria:

Commerciale	€ 78.417,50
Residenziale	€ 2.972,03
per complessivi	€ 81.389,53

Oneri di urbanizzazione secondaria:

Commerciale	€ 36.680,00
Residenziale	€ 4.545,45
per complessivi	€ 41.225,45

Con le modalità previste dal D.P.R. 380/2001 per gli oneri di urbanizzazione primaria ci si avvarrà dell'istituto dello scomputo essendo l'importo delle opere di cui art. 5 nettamente superiore al tributo dovuto.

Sin d'ora la Contraente rinuncia a qualsiasi pretesa o diritto di rivalsa nei confronti del Comune relativamente al maggior costo delle opere di urbanizzazione rispetto all'importo degli oneri dovuti.

Le parti danno atto che relativamente all'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria l'obbligazione a carico della Contraente è tramutata in obbligazione a realizzare opere ricomprese nel lotto funzionale n. 1 di impianto sportivo per il gioco calcio, su aree di proprietà comunale, come meglio identificato dalla Tav. 00;

La Contraente verserà, inoltre, in occasione del rilascio dei relativi permessi di costruire, la quota di contributo relativa al costo di costruzione, il pagamento di tale contributo potrà formare oggetto di facoltativa rateizzazione, secondo le norme vigenti.

ART. 11

GARANZIE FIDEIUSSORIE – MODALITA' DI SVINCOLO

La Contraente in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, hanno costituito e consegnato in sede di stipula, fidejussioni bancarie/assicurative:

- per un totale di € 220.800,00 a garanzia dell'esatta e piena attuazione di tutte le obbligazioni assunte, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da computi metrici estimativi allegati.
- per un totale di € 420.905,45 a garanzia dell'esatta e piena attuazione di tutte le obbligazioni assunte, per la realizzazione delle opere ricomprese nel lotto funzionale n. 1 di impianto sportivo per il gioco calcio, come meglio identificato dalla Tav. 00 del progetto di fattibilità.

Le garanzie non verranno svincolate fino alla certificazione mediante collaudo della corretta realizzazione di tutte le opere convenute nella presente convenzione tuttavia le garanzie potranno essere ridotte in corso d'opera, su richiesta della Contraente, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

Dette cauzioni consistono in polizze fideiussorie a prima richiesta, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rilasciata da Istituto bancario o da primaria Compagnia di assicurazione, e precisamente:

Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, in ogni caso la Contraente è obbligata in solido.

Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Tali cauzioni dovranno recare clausola di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale, saranno trascritte nelle polizze fideiussorie le clausole prescritte nel successivo comma.

L'importo delle opere di urbanizzazione sia interne che esterne al comparto, deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere.

Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione per le opere interne al comparto e dello standard aggiuntivo di qualità per le opere esterne al comparto, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato.

Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la contraente autorizza il Comune a disporre delle cauzioni stesse nel modo più ampio possibile e senza vincolo di destinazione, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a

chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovesse effettuare.

Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento generale o particolare evidenziato ai commi precedenti.

In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti l'Ambito, la Contraente dovrà trasferire ai successori ed aventi causa – che in caso di alienazione parziale saranno solidalmente responsabili con l'alienante verso il Comune – tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, con la prestazione da parte dei nuovi obbligati delle medesime garanzie già prestate dalla Contraente.

Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, la Contraente sarà liberata e le garanzie prestate, sarà parimenti liberata; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta della Contraente.

Potrà costituire legittimo motivo di escussione fideiussoria il subentro a qualsiasi titolo nelle obbligazioni sancite dalla convenzione di altro soggetto giuridico diverso dal soggetto lottizzante qualora in capo al nuovo soggetto subentrante non venissero ripristinate le garanzie nella misura ed alle condizioni sancite dal presente articolo.

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione oltre a casi precedentemente esplicitati, nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro la scadenza della convenzione; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate o necessari per rendere funzionali le opere allo scopo originario, quantificate dal collaudatore incaricato;
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte della Contraente all'invito a provvedere da parte del Responsabile dell'ufficio tecnico comunale per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal collaudatore incaricato;
- inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo alla Contraente dalla convenzione di cui ai precedenti articoli, in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte della Contraente all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificate dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale o da professionista all'uopo incaricato.

Con la presente convenzione urbanistica la contraente autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia

intervento previsto e non realizzato, anche su aree della Contraente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento e nella presente attuazione urbanistica.

ART. 12 DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha efficacia per il termine cinque anni dalla sua stipulazione.

Scaduto il predetto termine, le parti potranno sottoscrivere ulteriore convenzione per la parte eventualmente rimasta inattuata, deducendosi proporzionalmente, ai fini del computo degli oneri annessi alla eventuale capacità edificatoria residua, il valore attualizzato delle urbanizzazioni e degli interventi di riqualificazione già realizzati.

Qualora, peraltro, la capacità edificatoria residua sia inferiore al 30% di quella complessiva prevista dal presente P.I.I., sarà possibile procedere alla sua attuazione ad intervento edilizio diretto, a condizione che le opere di urbanizzazione e gli interventi di riqualificazione previsti risultino completati per almeno il 70% del totale.

ART. 13 ALIENAZIONE AREE

La Contraente potrà cedere a terzi in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo la proprietà delle aree ricomprese nel comparto di intervento, fatto salvo quanto già previsto dall'art. 4, e le connesse posizioni giuridiche in merito all'attuazione della presente convenzione; in tal caso, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto alla Contraente, assumendo, tra loro solidalmente, tutte le obbligazioni della presente convenzione poste a carico del dante causa.

La facoltà di cui al comma precedente è sin d'ora riconosciuta anche a ciascun avente causa della Contraente con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

Nei casi di cui ai commi precedenti, i subentranti sono obbligati a depositare garanzie fideiussorie di valore, affidabilità ed ammontare pari a quelle depositate dal dante causa, quale condizione per la liberazione di quest'ultimo dagli obblighi previsti dalla presente convenzione.

ART. 14 BENEFICI FISCALI

Per quanto riguarda il trattamento fiscale del presente atto, si invocano i benefici di cui alla Legge 666/1943 e successive modifiche, oltre alla applicazione di tutti gli altri eventuali benefici più favorevoli e con speciale riferimento al disposto degli artt. 74 e 75 della legge 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 15
SPESE ED ONERI

Ai sensi dell'art. 28, comma 5, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.

A tale scopo, la lottizzante autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari di Bergamo a trascrivere il presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto ed a quelli successivi, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili saranno a totale carico della Contraente, che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 16
RINVIO

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione, le parti rinviando alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

ART. 17
FORO COMPETENTE

Ogni controversia sull'interpretazione, applicazione, revoca, risoluzione, decadenza della presente convenzione e connessi e conseguenti rapporti obbligatori ed economici, è da intendersi rimessa, alla giurisdizione esclusiva del T.A.R. Lombardia – Brescia, competente per territorio.

COSTA VOLPINO, _____

(Per.....)

(Per COMUNE DI COSTA VOLPINO)

Il Legale rappresentante

Il Responsabile U.T.C.